

Brf Stuvsta 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Stuvsta 2
716422-0472
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta 2, 716422-0472, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-08 hos Bolagsverket.

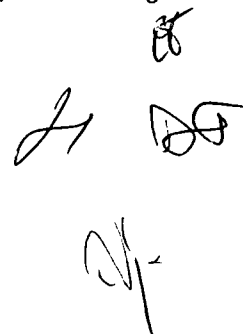
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter			Vald t.o.m. föreningsstämman
Lars Sjunnevik		Ordförande	2021
Daniel Tjernberg	Inträde 2020-09-23	Ledamot	2021
Johan Sandin	Inträde 2020-09-23	Ledamot	2021
Jan Skoog	Utträde 2020-09-23	Ledamot	2021
Leif Bergman	Utträde 2020-09-23	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter			
Ida Cecilia Musil	Inträde 2020-09-23	Suppleant	2021
Daniel Tjernberg	Utträde 2020-09-23	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer			
Elina Öberg, KPMG AB		Auktoriserad revisor	2021
Valberedning			
Embla Jernstig			2021
Ida Cecilia Musil	Utträde 2020-09-23		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Leoparden 20 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Stationsvägen 37-39.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt, 30 garageplatser med hyresrätt samt en övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
11	25	5	2	2

Total tomtarea:	2 531 kvm
Total bostadsarea:	3 140 kvm
Total lokalarea	67 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är en del av Stuvsta 4 Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokaler och trädgård. I gemensamhetsanläggningen ingår:

Garageanläggning

Fjärrvärmecentral för produktion av värme och vatten

Centralantenn för radio och TV

Bredband

Tvätt- och grovtvättstugor

Cykel- och barnvagnsförråd

Teleutrymme i elrum

Anslutning vatten och avlopp

Elinstallation för garage och ytterbelysning

Gemensamhetslokaler

Lägenhetsförråd

Utvändiga parkeringsplatser

Gårdar, trappor, planteringar och ytterbelysning

Lekplatser

Kostnaden för gemensamhetsanläggningen utförande och drift fördelas mellan fastigheterna enligt följande andelstal:

Fastighet	Andel	Fastighetsägare
Leoparden 17	35,2 %	Brf Stuvsta nr 3
Leoparden 20	32,4 %	Brf Stuvsta 2
Leoparden 18	32,4 %	Brf Stuvsta 1



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
ITK AB	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service AB	Serviceavtal mattor
SRV Återvinning AB	Avfallshantering
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Söderlås vid Ringen AB	Abonnemang porttelefoner, via Stuvsta 4 SFF
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Teknisk förvaltning, via Stuvsta 4 SFF
Callnes Invest & Consulting AB	Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF
Mats Häger Bygg AB	Snöröjning tak samt markskötsel, via Stuvsta 4 SFF
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme, via Stuvsta 4 SFF
Stockholm Vatten AB	Vatten, via Stuvsta 4 SFF
Geoclean AB	Städning, via Stuvsta 4 SFF
Vattenfall AB	Elavtal avseende volym, via Stuvsta 4 SFF
AT Drift AB	Serviceavtal tvättutrustning, via Stuvsta 4 SFF
Com Hem AB	Bredband, via Stuvsta 4 SFF
Com Hem AB	Kabel-TV, via Stuvsta 4 SFF
JA Luftkontroll KB	Serviceavtal ventilation, via Stuvsta 4 SFF
Dafo Brand AB	Brandskydd, via Stuvsta 4 SFF
Apcoa Parking Sverige AB	Tillsyn parkering, via Stuvsta 4 SFF

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 100 kr och planerat underhåll för 42 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-07-02 av Energi & VVS Utveckling AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 601 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 187 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 samt extra föreningsstämma den 23 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.



Styrelsens ord

Styrelsen för Stuvsta 2 har under året arbetat med b.l.a. följande uppdrag:

- Obligatorisk ventilationskontroll
- Undersökning av vattenläckage i 37:an
- Hanterat överlåtelse av lägenheter
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Köksfläktsinspektioner
- Justering av värme
- Gått med i gruppavtal med Comhem samt börjat titta på möjligheten att dra in fiber
- Gått med i grannsamverkan
- Serviceavtal och service av hissar
- Budgetarbete tillsammans med Bredablick
- Avtal rengöring
- Uppmärkning soprum
- Underhållsplan, valt ny leverantör: Sustend
- Haft extrastämma för nyval av nya ledamöter/suppleanter
- Haft Söderlås på plats för att fixa krånglande entrédörrar
- Haft diskussioner kring garageavtal, då det finns olika typer av avtal
- Informerat medlemmarna regelbundet via medlemsutskick, anslagstavla och hemsida
- Diskussion med Bredablick, vår revisor och Stuvsta 4 kring andelstal
- Deltagit i utbildning i GDPR och tagit fram åtgärdsplan
- Skaffat ny leverantör för lagring av dokument i molnet
- Tagit fram förslag till trivselregler för föreningen
- Dessutom via samarbetet inom samfälligheten Stuvsta 4:
 - Genomgång med Bredablick av trädgårdsskötseln
 - Garagestädning
 - Åtgärder i samband med hundbajs på gården
 - Deltagit i utbildning av porttelefonsystemet
 - Radonmätning
 - Säkerhetskontroll av lekplatsen

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 62 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har tillämpat frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar sedan 2016, vilket gör att årsavgiften består av två delar - årsavgift drift och årsavgift kapital. Delen för drift var 2020 i snitt 675 kr/kvm och årsavgiften för kapital var i snitt 215 kr/kvm. Årsavgiften för 2021 beräknas, enligt av styrelsen antagen budget, till 675 kr/kvm för drift samt 213 kr/kvm för kapital.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 971	2 862	2 925	3 052
Resultat efter finansiella poster	259	-1 537	396	636
Förändring av underhållsfond	559	-847	582	-13
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	88	-292	212	1 047
Soliditet %	19	19	21	21
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	890	854	877	905
Driftskostnad, kr / kvm	433	492	376	343
Ränta, kr / kvm	202	200	201	201
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	187	184	181	111
Lån, kr / kvm	9 226	9 234	9 242	9 405
Snittränta (%)	2,19	2,17	2,18	2,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 801 000	855 000	1 094 000	356 148	3 267 735	-1 536 784
Disposition enligt föreningsstämma					-1 536 784	1 536 784
Avsättning till underhållsfond				601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-42 500	42 500	
Årets resultat						258 564
Vid årets slut	2 801 000	855 000	1 094 000	914 648	1 172 451	258 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 730 951
Årets resultat före fondförändring	258 564
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-601 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	42 500
Summa över/underskott	1 431 015

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:



Att balansera i ny räkning

1 431 015

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.




Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 958 295	2 847 494
Övriga rörelseintäkter	3	12 575	14 138
Summa rörelseintäkter		2 970 870	2 861 632
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 454 823	-3 049 928
Övriga externa kostnader	7	-128 585	-143 972
Personalkostnader	8	-92 302	-164 217
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-387 557	-397 945
Summa rörelsekostnader		-2 063 267	-3 756 062
Rörelseresultat		907 603	-894 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 282	-642 535
Summa finansiella poster		-649 039	-642 354
Resultat efter finansiella poster		258 564	-1 536 784
Årets resultat		258 564	-1 536 784

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	35 750 077	36 137 634
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 750 077	36 137 634
Summa anläggningstillgångar		35 750 077	36 137 634
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 663	1 168
Övriga fordringar		1 359 990	512 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	302 131	296 765
Summa kortfristiga fordringar		1 674 784	810 925
Summa omsättningstillgångar		1 674 784	810 925
SUMMA TILLGÅNGAR		37 424 861	36 948 559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 656 000	3 656 000
Kapitaltillskott		1 094 000	1 094 000
Underhållsfond		914 648	356 148
Summa bundet eget kapital		5 664 648	5 106 148
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 172 451	3 267 735
Årets resultat		258 564	-1 536 784
Summa fritt eget kapital		1 431 015	1 730 951
Summa eget kapital		7 095 663	6 837 099
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	16 550 000	27 250 000
Summa långfristiga skulder		16 550 000	27 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	13 037 500	2 362 500
Leverantörsskulder		305 005	26 763
Skatteskulder		13 912	13 024
Övriga skulder		81 916	62 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	340 865	396 568
Summa kortfristiga skulder		13 779 198	2 861 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 424 861	36 948 559



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	907 603	-894 430
Avskrivningar	387 557	397 945
	<u>1 295 160</u>	<u>-496 485</u>
Erhållen ränta	243	181
Erlagd ränta	-649 282	-642 535
	<u>646 121</u>	<u>-1 138 839</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	52 995	151 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	242 738	-439 189
	<u>941 854</u>	<u>-1 426 890</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Amortering av låneskulder	-25 000	-25 000
	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>916 854</u>	<u>-1 451 890</u>
Likvida medel vid årets början	<u>412 470</u>	<u>1 864 360</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 329 324</u>	<u>412 470</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	2 120 027	2 015 310
Årsavgifter bostäder - kapital	673 821	667 535
Hyror p-platser/garage	164 447	164 649
Summa	2 958 295	2 847 494

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	2 400	2 800
Överlåtelseavgifter	4 692	4 602
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 164
Övriga intäkter	5 483	5 572
Summa	12 575	14 138

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 779	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 839	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 688
VA & sanitet, installationer	3 113	8 950
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 015	-
Hiss	4 948	22 094
Huskropp	1 406	-
Summa	23 100	37 732

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	42 500	-
Hiss	-	1 435 750
Summa	42 500	1 435 750

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 675	74 335
Besiktningkostnader	4 490	18 815
Serviceavtal	63 449	57 036
Förbrukningsmaterial	1 157	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	563	-
Avfallshantering	75 917	73 547
Försäkringar	23 474	22 475
Systematiskt brandskyddsarbete	7 797	7 688
Samfälligheter	1 130 701	1 314 966
Abonnemang porttelefon/hisstefon	5 000	7 583
Summa	1 389 223	1 576 445

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Frakter och transporter	723	-
Kontorsmateriel och trycksaker	637	-
Tele och post	2 530	3 458
Förvaltningskostnader	88 714	97 865
Revision	26 875	32 750
Jurist- och advokatkostnader	-	684
Bankkostnader	1 258	2 657
IT-tjänster	458	418
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 540	5 440
Övriga externa kostnader	1 851	700
Summa	128 585	143 972

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	79 500	121 800
Utbildning	-	5 744
Summa	79 500	127 544
Sociala avgifter	12 802	36 673
Summa	92 302	164 217

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	387 557	387 556
Inventarier, maskiner och installationer	-	10 389
Summa	387 557	397 945



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials, located to the right of the table.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 755 624	38 755 624
-Mark	7 082 000	7 082 000
	<u>45 837 624</u>	<u>45 837 624</u>
Utgående anskaffningsvärden	45 837 624	45 837 624
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 699 990	-9 312 434
	<u>-9 699 990</u>	<u>-9 312 434</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-387 557	-387 556
	<u>-387 557</u>	<u>-387 556</u>
Utgående avskrivningar	-10 087 547	-9 699 990
 Redovisat värde	35 750 077	36 137 634
 <i>Varav</i>		
Byggnader	28 668 077	29 055 634
Mark	7 082 000	7 082 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	1 237 000	1 237 000
	<u>48 237 000</u>	<u>48 237 000</u>
Totalt taxeringsvärde	48 237 000	48 237 000
<i>Varav byggnader</i>	30 077 000	30 077 000




Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 941	51 941
	<u>51 941</u>	<u>51 941</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	51 941	51 941
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 941	-41 552
	<u>-51 941</u>	<u>-41 552</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-10 389
	<u>-</u>	<u>-10 389</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-51 941	-51 941
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	302 131	296 765
Summa	302 131	296 765



Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 037 500	2 362 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 550 000	27 250 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	29 587 500	29 612 500

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	29 587 500	29 612 500
Summa	29 587 500	29 612 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,88 %	2021-03-30	10 700 000	-	-	10 700 000
Stadshypotek	1,69 %	2021-02-08	2 362 500	-	25 000	2 337 500
Stadshypotek	1,31 %	2024-03-30	2 250 000	-	-	2 250 000
Stadshypotek	1,15 %	2022-03-30	9 000 000	-	-	9 000 000
Stadshypotek	1,15 %	2022-04-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek	1,17 %	2023-04-30	2 800 000	-	-	2 800 000
Summa			29 612 500	-	25 000	29 587 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	48 757	105 136
Upplupna räntekostnader	72 579	71 756
Förutbetalda intäkter	181 554	185 366
Upplupna revisionsarvoden	28 500	30 000
Upplupna driftskostnader	9 475	4 310
Summa	340 865	396 568

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer att uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	43 660 000	43 660 000
Summa ställda säkerheter	43 660 000	43 660 000

Handwritten signature and initials, possibly 'J.J.' and 'AS', located at the bottom right of the page.

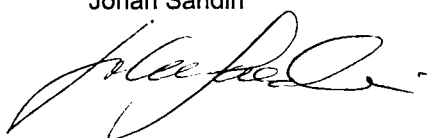
Underskrifter

Huddinge, 2021-04-29


Lars Sjunnevik
Styrelseordförande


Daniel Tjernberg

Johan Sandin



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30
KPMG AB



Elina Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stuvsta 2, org. nr 716422-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuvsta 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuvsta 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

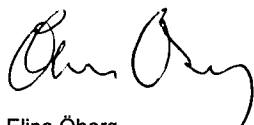
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 20-21-04-30

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

